



**GEMEINDE KIRCHARDT**

# **BEBAUUNGSPLAN METZGERSRAIN**

**BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF VOM 16.10.2017**



*Panoramabild des Planbereichs mit Bauquartieren Brunnenberg und Waldstraße (Standort östlicher Waldrand)*

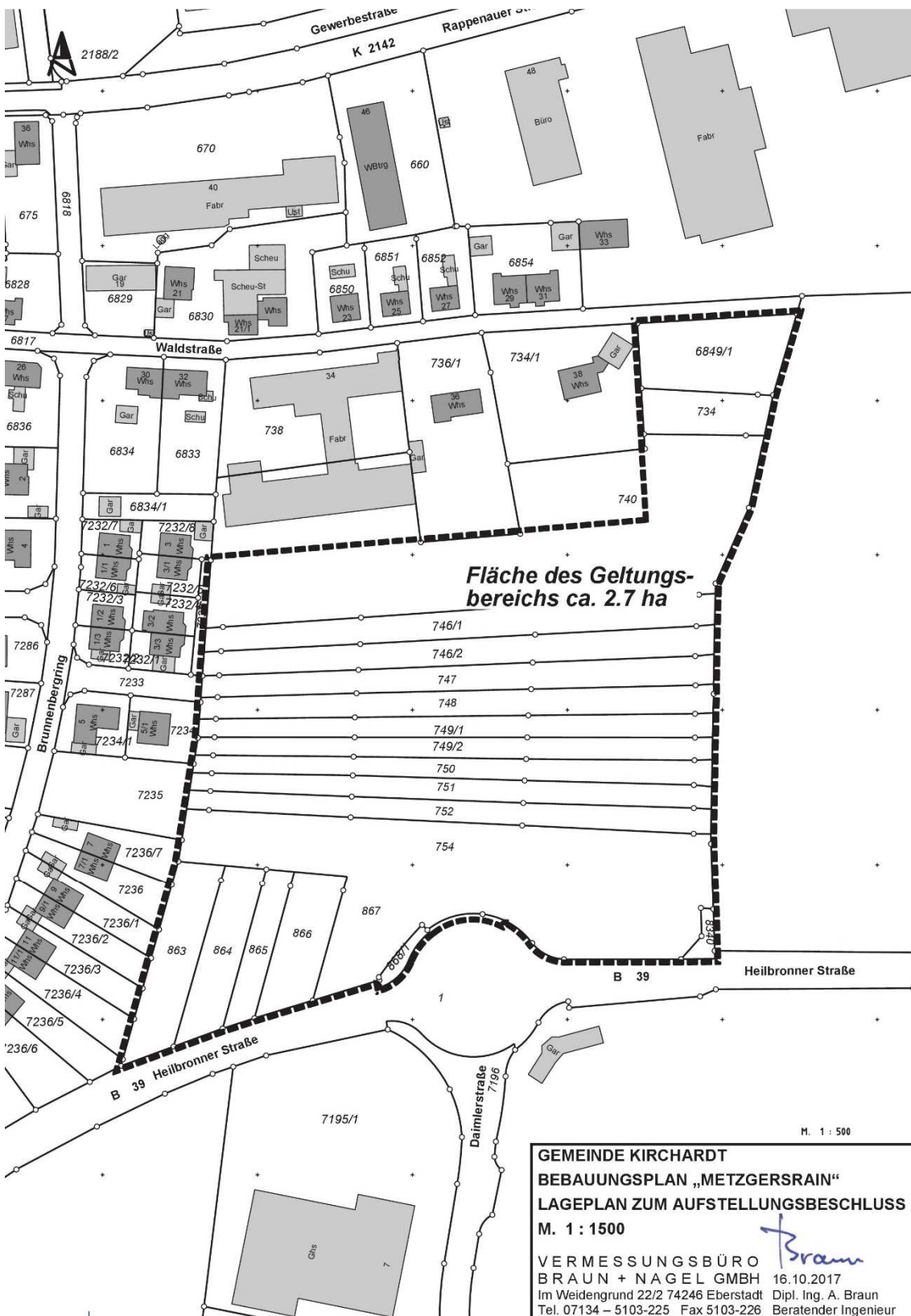
## **Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um sowohl dringend benötigte Wohnbauplätze zu schaffen als auch kleineren Betrieben im Handwerks- und Dienstleistungsbereich oder im Einzelhandel Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

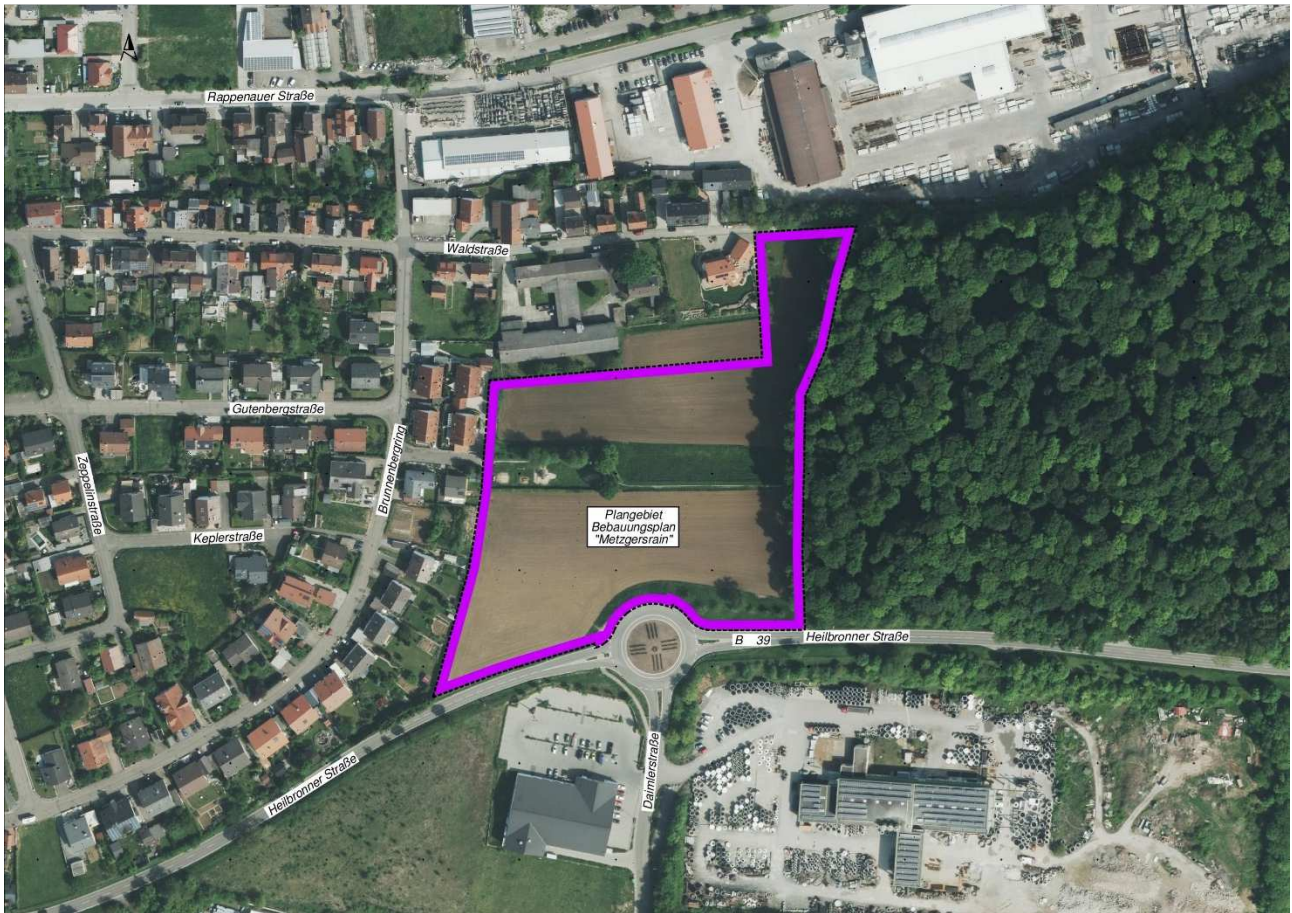
In Kirchartd kann der starken Nachfrage nach Bauplätzen nicht entsprochen werden, weil keine verfügbaren Plätze vorhanden sind. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken in den Baugebieten „Lug“ und „Altenberg“ befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt größtenteils nicht zur Verfügung.

Mit dem neuen Bauquartier „Metzgersrain“ soll außerdem die Chance genutzt werden, die verkehrliche Situation im bestehenden Wohngebiet „Brunnenberg“ durch eine Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der B39 deutlich zu verbessern.

# Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss entnommen werden.



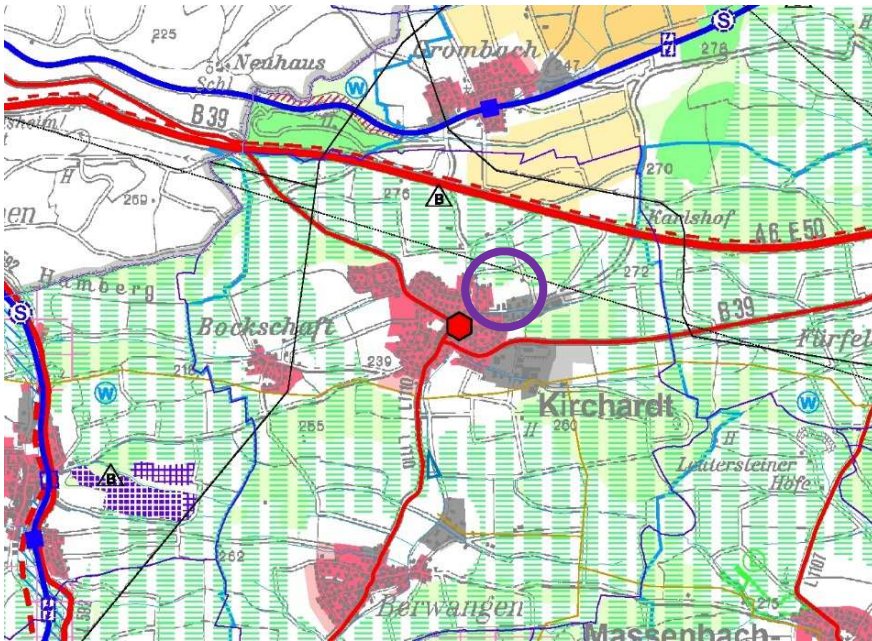
Planbereich „Metzgersrain“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Kirchardt nördlich der Heilbronner Straße B39 und ist eingebettet in Waldflächen im Osten, das Wohnquartier Brunnenberg im Westen und gemischt genutzten Bauflächen im Norden an der Waldstraße. Am südlichen Gebietsrand befindet sich in der B39 ein Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 45 m. Westlich des südlichen Astes des Kreisverkehrsplatzes befinden sich der REWE-Markt und der Firmensitz der Fa. Kaco, östlich davon ist das Betonwerk Röser angesiedelt.

Das Plangebiet ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Gebietszentrum befindet sich angrenzend an das Wohngebiet Brunnenberg ein größerer Spielplatz.

Der südliche Planbereich stellt sich als schwach geneigter Nordhang dar, der nördliche Planbereich weist eine stärkere Neigung nach Norden auf.

## Ziele der Raumordnung

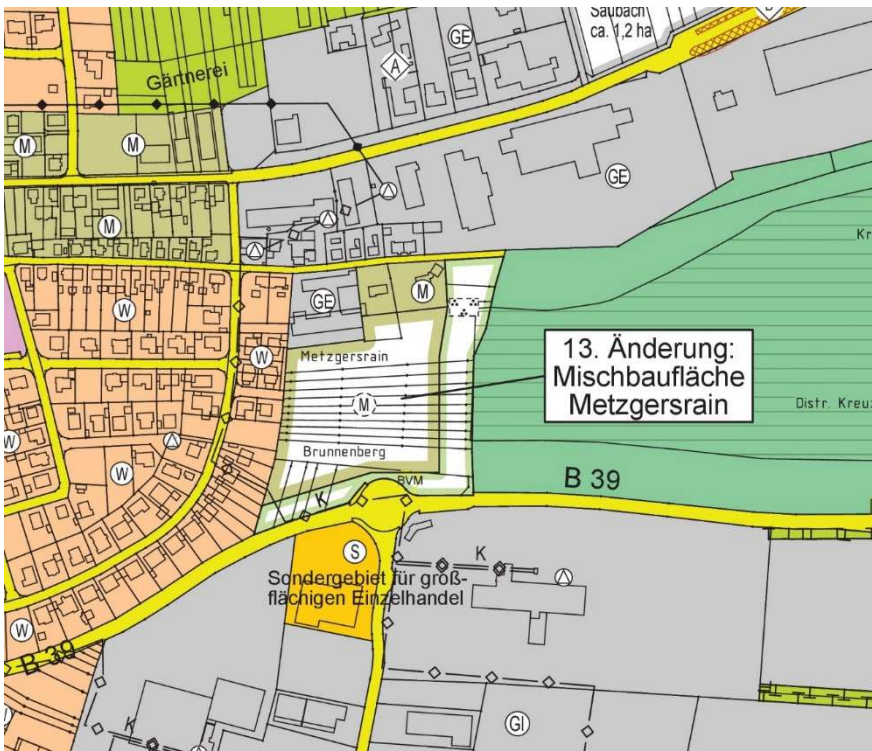


Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungsmappe – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als „Weißfläche“ ohne regionalplanerischen Eintrag dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

## Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner 13. Änderung im Parallelverfahren geändert.



13. Änderung Flächennutzungsplan

## **Bauflächenbedarfsnachweis**

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird auf das parallel laufende Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen. Der dortige Bedarfsnachweis wurde mit Berücksichtigung des Baugebiets „Metzgersrain“ geführt.

## **Nutzungskonzept**

Siedlungsstrukturell stellt das geplante Baugebiet eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich deshalb an den Festsetzungen der umliegenden Quartiere.

Für den gesamten Planbereich ist ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind von der Zulässigkeit ausgenommen, um den angestrebten Gebietscharakter zu erhalten.

Im westlichen Planbereich ist analog zum angrenzenden Wohnquartier Brunnenberg eine eher kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, max. 15 m Gebäudelänge und der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten vorgesehen. Im zentralen und nördlichen Planbereich sind auch größere Einzel- und Doppelhäuser mit max. 23 m Gebäudelänge ohne die Begrenzung von Wohneinheiten zulässig. Im südlichen und östlichen Planbereich ist die offene Bauweise mit max. 50 m Gebäudelänge vorgesehen, um in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen mit größeren Gebäuden zu ermöglichen.

## **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Ringstraße mit separatem Gehweg. Die Ringstraße ist im Süden an den Kreisverkehrsplatz in der B39 und im Westen über eine Stichstraße an den Brunnenbergring angebunden. Die Linienführung der Ringstraße und eine Fahrbahnverengung im Bereich der Stichstraße zum Brunnenbergring sollen Abkürzungsverkehr durch das neue Baugebiet und den Brunnenberg verhindern.

Die fußläufige Durchgängigkeit im Baugebiet ist vorhanden. Im Nordosten ist ein zusätzlicher Fußweg zur Anbindung an den Feldweg am Waldrand vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind 3 Parkbuchten mit jeweils 4 Parkplätzen geplant. Außerdem ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um eine Überlastung des Erschließungssystems zu verhindern.

Im Kreisverkehrsplatz ist eine Bushaltestelle geplant.

## **Verlegung der OD-Grenze**

Die Gemeinde Kirchartd hat den Antrag gestellt die OD-Grenze an der B39 von der bisher festgelegten Stelle ca. 400 m westlich des Kreisverkehrsplatzes an den östlichen Rand des künftigen Bauquartiers Metzgersrain ca. 80 m östlich des Kreisverkehrsplatzes zu verlegen. Das künftige Bauquartier Metzgersrain und das Bauvorhaben der Fa. Kaco südlich der B39 werden für eine beidseitige Bebauung des angesprochenen Bereiches der B39 führen und damit die Voraussetzungen für eine Verlegung der OD-Grenze schaffen.

## Kinderspielplatz

Zur Realisierung des Baugebiets muss der vorhandene Spielplatz entfallen, der sich in Verlängerung der Straße Brunnenberggring im Zentrum des Plangebiets befindet, weil ansonsten eine Verkehrsanbindung des Brunnenberggrings unmöglich wäre.

Als Ersatz soll ein neuer Spielplatz im Bereich des Flurstückes Nr. 7266 an der Ecke Waldstraße / Vorstadtstraße bei der katholischen Kirche errichtet werden.



Vorgesehener Bereich für die Errichtung eines Ersatzspielplatzes an der Waldstraße

## Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend der vorhandenen Geländeneigung nach Norden zur Waldstraße hin.

Das neue Baugebiet wird in einem reinen Trennsystem entwässert. Unter Beachtung des Regelwerks ATV-DVWK-M 153 wird es möglich, das auf Dächern und befestigten Straßenflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln, zu speichern und ohne weitere Behandlung dem Vorfluter zuzuleiten.

Die anfallende Regenwassermenge aus dem Baugebiet wird zunächst in ein Regenrückhaltebecken auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 6849/1 eingeleitet und dort gespeichert.

Nach dem Ende des Regenereignisses wird das gespeicherte Regenwasser gedrosselt dem verdolten Saubach als Vorfluter zugeleitet.

Bei der Drosselung des Abflusses ist darauf zu achten, dass die abfließende Wassermenge die Menge des Regenwasserabflusses aus dem derzeit vorhandenen Einzugsgebiet nicht überschreitet.

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wirkt sich auf mögliche Überlastungen im öffentlichen Rohrnetz nicht aus und wird deshalb direkt in das Kanalnetz in der Waldstraße eingeleitet.

## Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon).

## Artenschutz

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon).

## Umweltbericht

Der Umweltbericht von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon ist Bestandteil dieser Begründung.

## Belange der Landwirtschaft

In der Flurbilanz ist das Plangebiet mit Vorrangflur der Stufe I bewertet. Der unvermeidliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.

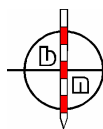
## Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,68 ha	100,0 %
Mischgebiet eingeschränkt	1,77 ha	66,0 %
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha	18,3 %
Verkehrsflächen	0,42 ha	15,7 %

Eberstadt, den 16.10.2017



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226